

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

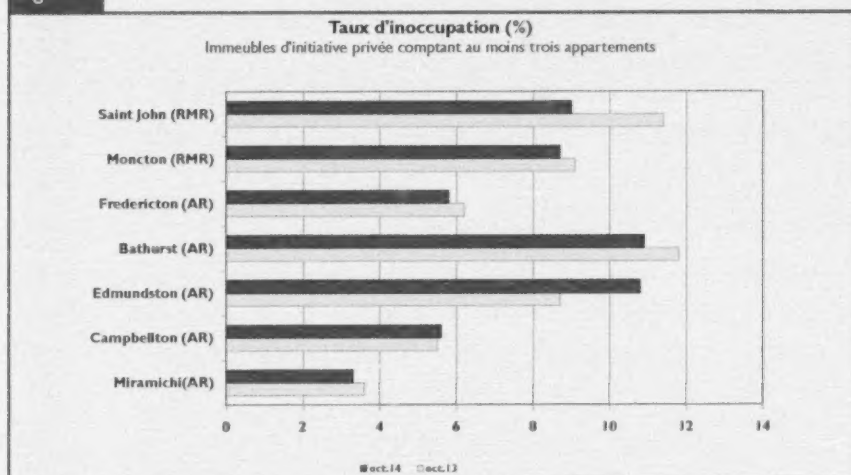
Faits saillants - Nouveau-Brunswick*



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

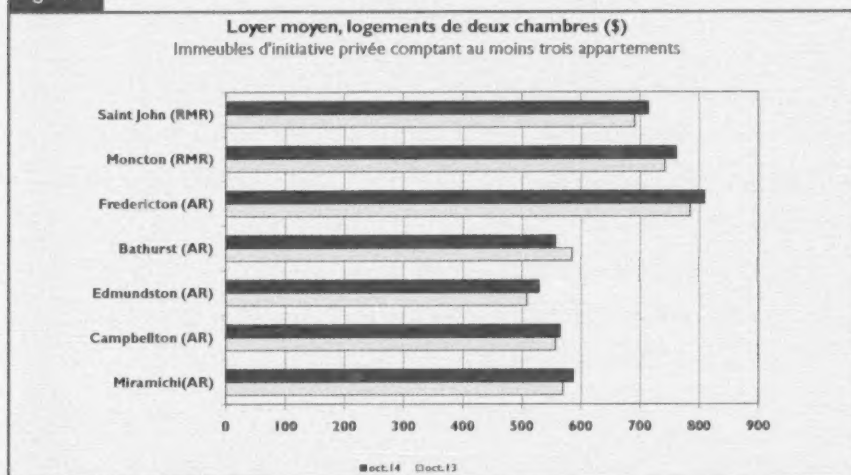
Date de diffusion : automne 2014

Figure 1



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 2



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

La tendance des taux d'inoccupation est à la baisse dans la plupart des centres urbains de la province

- Dans les centres urbains du Nouveau-Brunswick, le taux d'inoccupation global s'est établi à 8,0 % en octobre 2014. Les taux ont varié entre 3,3 % et 10,9 %, selon le centre.
- Pour les logements de deux chambres, le loyer mensuel moyen le plus élevé de la province (809 \$) a été enregistré à Fredericton, et le plus bas (529 \$), à Edmundston. La moyenne provinciale s'est située à 735 \$.
- Le taux de disponibilité global des logements locatifs, pour l'ensemble des sept centres urbains de la province, s'est fixé à 8,6 %.
- Dans les immeubles visés à la fois par l'Enquête sur les logements locatifs de 2013 et celle de 2014, le loyer moyen global a augmenté de 1,2 %.

Aperçu de la situation dans les grands centres urbains

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs¹ réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'automne 2014, le taux d'inoccupation global² au Nouveau-Brunswick est plus bas qu'en 2013. Cette baisse s'explique en partie par la diminution de 2,4 % du taux enregistré dans la RMR de Saint John. Des trois grands centres urbains³ de la province, c'est Fredericton qui a présenté le plus faible pourcentage de logements vacants (5,8 %). À Moncton et à Saint John, les taux ont été de 8,7 % et 9,0 %, respectivement.

Bien que la construction d'immeubles destinés expressément au marché locatif ait été plus vive à Moncton qu'à Fredericton au cours des dernières années, la demande est restée stable dans ces deux marchés. Dans les deux cas, le facteur ayant servi de moteur est l'augmentation de la population. En effet, Moncton et Fredericton sont les deux seuls centres urbains de la province qui ont systématiquement affiché des gains migratoires importants dans la dernière décennie. Le taux d'inoccupation n'a pas subi de variation statistiquement significative entre l'automne 2013 et l'automne 2014 dans ces deux villes, où la croissance de l'univers locatif local a été relativement lente durant la première moitié de l'année.

Dans le Grand Moncton, le rythme de construction observé sur le marché locatif pendant les six premiers mois de l'année, a considérablement ralenti sur un an, le nombre d'appartements commencés étant passé de 314 en 2013 à 69 en 2014. Les achèvements ont également subi une baisse importante pendant la même période; ils se sont chiffrés à 162 cette année, ce qui représente 87 unités de moins que l'an dernier. Le bond important fait par les mises en chantier de logements locatifs au troisième trimestre n'a eu aucune incidence sur le pourcentage de logements vacants à l'automne 2014.

Sur le marché locatif de Fredericton, les promoteurs ont réagi à la récente hausse du taux d'inoccupation en réduisant la cadence. Ainsi, de janvier à juin, les constructeurs n'ont coulé les fondations que de 44 logements et n'ont achevé que 37 unités.

La construction d'immeubles destinés expressément au marché locatif a été lente à Saint John au cours des dernières années. Depuis 2011, le nombre d'appartements commencés chaque année se situe en moyenne juste au-dessus de 100. Par contraste, celui-ci s'est élevé à près de 500 durant la même période à Moncton, où la population est comparable. La faible augmentation de la population à Saint John reflète la croissance limitée de l'univers locatif depuis quelques années. En raison d'une offre limitée de nouvelles unités pour la location, le taux d'inoccupation global a diminué de 2,4 points de pourcentage et s'est établi à 9,0 %.

Un examen des loyers dans les trois principaux centres urbains de la province indique que c'est à Fredericton que le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres a été le plus haut; il a atteint 809 \$. Ces logements se louaient moins cher en moyenne à Moncton et à Saint John, soit 762 \$ et 714 \$ par mois, respectivement.

Au Nouveau-Brunswick, le taux de disponibilité moyen⁴ s'est élevé à 8,6 % cet automne. À Fredericton, il a été nettement inférieur à la moyenne provinciale et s'est situé à 6,0 %, tandis qu'à Moncton et à Saint John, il a été supérieur à la moyenne et s'est chiffré à 9,1 % et 10,0 %, respectivement.

Taux d'inoccupation dans les petits centres urbains

Dans les villes de plus petite taille du Nouveau-Brunswick, le fait que la demande soit relativement basse à cause d'une forte émigration a continué de peser sur la construction d'immeubles locatifs. Néanmoins, dans ces centres, de modestes variations dans les mouvements migratoires peuvent se traduire par d'importantes fluctuations des taux d'inoccupation d'une année à l'autre, vu le petit nombre de logements sur le marché locatif local. À l'automne 2014, le taux d'inoccupation a été de 5,6 % à Campbellton et de 3,3 % à Miramichi, ce qui est inférieur à la moyenne provinciale. À l'autre bout du spectre, les villes de Bathurst et d'Edmundston ont affiché les taux d'inoccupation

¹ À cause de facteurs saisonniers, les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) d'octobre dernier ne peuvent être comparés directement à ceux de l'ELL d'avril 2014.

² L'Enquête sur les logements locatifs porte sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs.

³ Un centre urbain compte au moins 10 000 habitants.

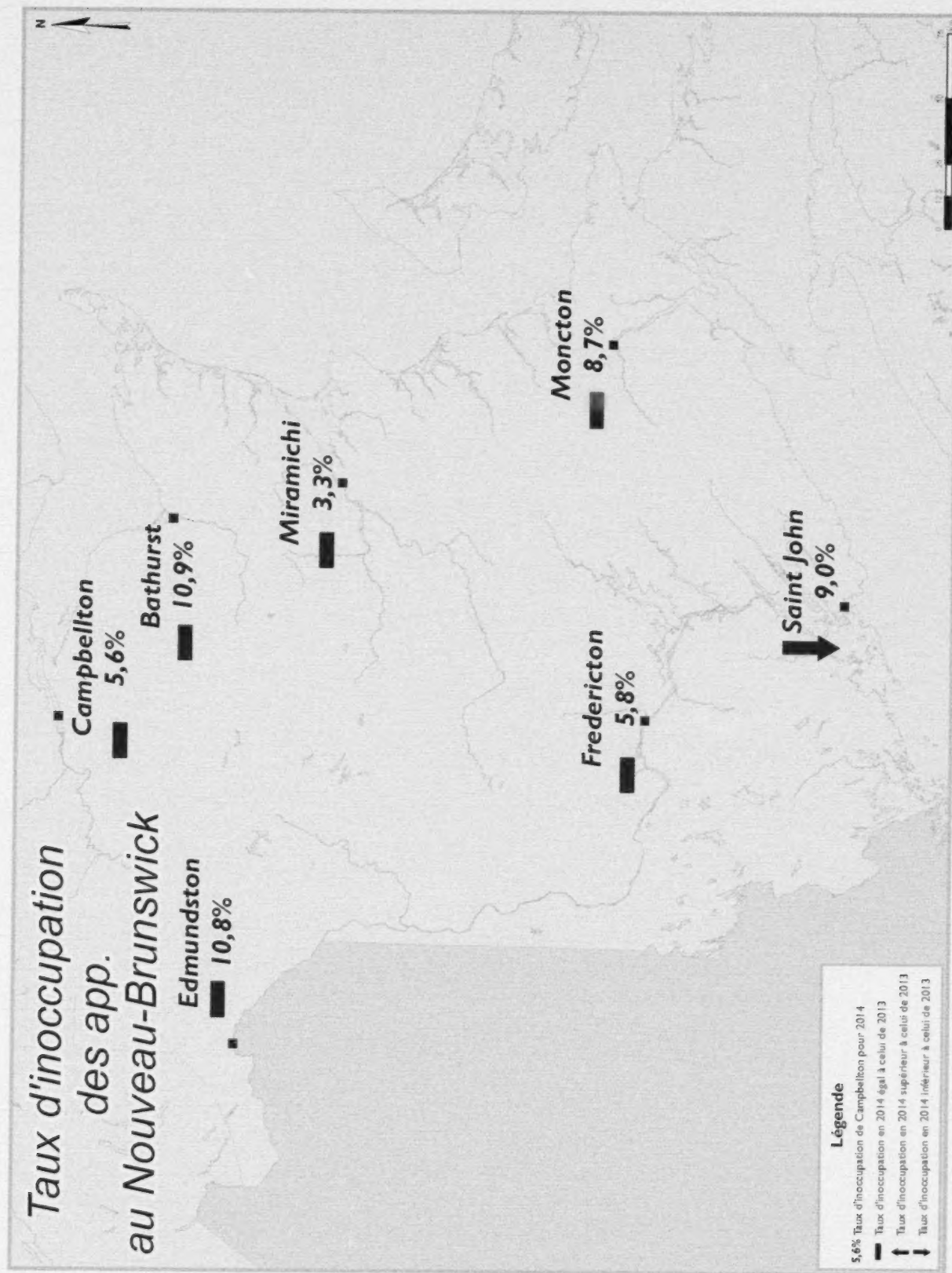
⁴ On considère qu'un logement locatif est disponible s'il est vacant ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qu'aucun futur locataire n'a signé de bail. Étant donné que, par définition, les logements disponibles englobent les logements vacants, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation.

les plus élevés de la province, à savoir 10,9 %, et 10,8 %, respectivement.

Loyer moyen dans les centres urbains du Nouveau-Brunswick

Dans les immeubles des centres urbains du Nouveau-Brunswick qui se retrouvent à la fois dans l'Enquête sur les logements locatifs de 2013 et celle de 2014⁵, le loyer moyen global s'est accru de 1,2 %. Dans les grandes villes de la province, l'offre abondante en raison des mises en chantier récentes continue de fournir un large choix aux locataires actuels et éventuels, ce qui a fait en sorte de limiter la hausse des loyers. Par conséquent, les majorations des loyers moyens se sont échelonnées entre 1,0 et 1,3 %. Dans la catégorie des unités de deux chambres, le loyer moyen global a augmenté de 1,2 %.

⁵ Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants confondus peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs pour ne garder que les immeubles existants qu'ont en commun l'Enquête d'octobre 2013 et celle d'octobre 2014, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont assumée les locataires.



1.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouveau-Brunswick

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Moncton (RMR)	6,7 c	4,2 d	6,7 b	6,9 b	10,2 a	9,4 a	8,2 c	12,0 d	9,1 a	8,7 a
Saint John (RMR)	9,0 c	14,9 c	10,6 b	9,7 a	11,8 a	8,2 a	12,0 c	9,3 b	11,4 a	9,0 a
Bathurst (AR)	19,2 a	**	15,7 a	12,5 b	8,6 a	8,5 c	10,4 a	13,8 d	11,8 a	10,9 c
Campbellton (AR)	7,2 c	0,0 d	6,5 b	6,8 c	4,2 a	5,3 c	**	**	5,5 a	5,6 c
Edmundston (AR)	12,9 c	**	10,6 c	**	7,8 b	8,9 c	**	**	8,7 b	10,8 d
Fredericton (AR)	8,2 c	5,4 d	3,3 b	5,7 b	6,8 a	6,4 a	7,9 b	3,6 b	6,2 a	5,8 a
Miramichi(AR)	11,6	**	3,5 a	2,8 c	3,0 a	2,9 b	7,0 a	**	3,6 a	3,3
N.-B., centres de 10 000+	9,2	8,6 b	7,7	7,9 a	9,3	8,1 a	9,5 a	7,7 b	8,9	8,0

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouveau-Brunswick

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Moncton (RMR)	532	542	626	647	742	762	908	906	713	730
Saint John (RMR)	486	493	582	599	691	714	763	760	664	680
Bathurst (AR)	349	365	471	450	585	557	582	607	529	508
Campbellton (AR)	415	387	447	452	557	565	656	787	516	538
Edmundston (AR)	370	397	445	456	509	529	574	554	482	494
Fredericton (AR)	591	611	656	684	785	809	1 000	1 044	771	803
Miramichi(AR)	396	359	515	508	570	587	590	666	553	564
N.-B., centres de 10 000+	504	515	591	608	715	735	842	876	685	705

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouveau-Brunswick

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Moncton (RMR)	442	452	2 585	2 805	7 100	7 523	499	497	10 626	11 277
Saint John (RMR)	364	360	2 250	2 217	4 654	4 737	1 121	1 121	8 389	8 435
Bathurst (AR)	130	132	364	366	695	704	106	109	1 295	1 311
Campbellton (AR)	44	44	337	346	439	441	76	72	896	903
Edmundston (AR)	62	54	462	453	655	635	78	70	1 257	1 212
Fredericton (AR)	370	370	1 620	1 684	4 267	4 458	833	880	7 090	7 392
Miramichi(AR)	26	29	227	233	568	637	44	45	865	944
N.-B., centres de 10 000+	1 438	1 441	7 845	8 104	18 378	19 135	2 757	2 794	30 418	31 474

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouveau-Brunswick

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Moncton (RMR)	6,7 c	4,2 d	7,3 b	7,1 b	10,8 a	10,0	8,5 c	12,2 d	9,7 a	9,1 a
Saint John (RMR)	9,4 c	15,6 d	11,7 a	10,8 a	12,2 a	9,2	12,5 c	10,5	12,0 a	10,0
Bathurst (AR)	19,2 b	**	16,5 a	13,5 d	8,9 a	9,1 c	11,3 b	**	12,3 a	11,7 c
Campbellton (AR)	7,2 c	0,0 d	6,5 a	7,3 c	4,6 a	6,5	**	**	5,7	6,8 b
Edmundston (AR)	12,9 c	**	10,9 c	**	8,0 b	9,6	**	**	8,9 b	11,2 d
Fredericton (AR)	8,7 c	5,4 d	3,6 b	6,0 b	7,3 a	6,6	8,0 b	4,0 b	6,6 b	6,0
Miramichi(AR)	15,4 b	**	4,0 b	2,8 c	3,2	3,2	7,0 a	**	4,0 b	3,5 b
N.-B., centres de 10 000+	9,5 b	8,8 b	8,3 b	8,4 a	9,8 a	8,7	9,8	8,5 b	9,4 a	8,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres Nouveau-Brunswick

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Moncton (RMR)	++	++	0,9 a	0,9 d	2,0 a	1,2 a	1,4 a	++	1,3 a	1,0 a
Saint John (RMR)	1,8 c	++	++	++	++	0,7 b	1,7 c	**	++	1,0 a
Bathurst (AR)	0,1 a	**	2,0 a	++	0,4 a	3,2 d	2,5 b	++	1,0 a	2,1 c
Campbellton (AR)	2,6 a	++	2,0 a	1,5 a	1,1 a	1,0 d	2,3 c	**	1,7 a	0,9 d
Edmundston (AR)	5,2 d	++	4,5 c	**	++	2,8 c	++	++	2,5 c	3,1 d
Fredericton (AR)	**	**	++	3,1 c	0,8 a	1,3 a	1,5 c	++	0,7 a	1,3 a
Miramichi (AR)	**	0,8 d	1,4 a	**	2,5 a	1,5 a	0,9 a	2,2 c	2,9 a	1,3 a
N.-B., centres de 10 000+	1,9 c	1,6 c	0,7 a	1,5 b	1,0 a	1,2 a	1,5 b	++	0,8 a	1,2 a

¹ La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ une année donnée à 550 \$ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des examens approfondis en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Il faut faire preuve de prudence au moment de comparer des variations d'une année à l'autre observées dans les données. Ainsi, même s'il y a une différence d'une année à l'autre, celle-ci n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique. Les tableaux présentés ici comprennent des indicateurs pouvant aider le lecteur à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que la taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur [Twitter](#), [YouTube](#) et [Flickr](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation :
Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation :
Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter
ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :**
renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :**
renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un
emplacement centralisé

Accès rapide
et facile

Données à l'échelle
d'un quartier

schl.ca/portailimh